KSM INSURAN BHD.

lwn.

AMANAH CHASE MERCHANT BANK BHD.

MAHKAMAH AGUNG, KUALA LUMPUR
HARUN HASHIM HMA
GUNN CHIT TUAN HMA
MOHD. YUSOFF MOHAMED HMA
[RAYUAN SIVIL NO. 02-274-1990]
26 MAC 1992

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perintah jualan - Samada responden berhak mendapatkan perintah jualan sebagai pemegang gadaian yang mempunyai hakmilik - Penggadai melakukan kemungkiran - Tidak ada bukti bahawa terdapat "sebab sebaliknya" - Seksyen 256(3) Kanun Tanah Negara - Kaveat persendirian - Samada keputusan Hakim bicara membatalkan kaveat persendirian itu betul - Pengkaveat tidak melaksanakan beban bukti - Samada keputusan Hakim bicara sah.*

PROSEDUR SIVIL: *Isu - Samada keputusan Hakim bicara keputusan dalam kamar atau keputusan di Mahkamah terbuka - Rekod prosiding dalam transcript jurutrengkas bercanggah dengan perintah Mahkamah - Prosedur yang hendak dipatuhi - Dari satu keputusan dalam kamar - Bagi mengemukakan suatu rayuan kepada Mahkamah Agung.*

Rayuan ini ialah terhadap seluruh keputusan bicara yang diberi di Kuala Lumpur pada 30 Oktober 1989.

Fakta kes in adalah berikut:

Pada 14 Januari 1984, pemohon (responden dalam rayuan ini) telah memberi kemudahan pinjaman kepada sebuah syarikat pemaju, SKK atas sekuriti 52 keping tanah, termasuklah tanah yang terlibat dalam kes ini iaitu H.S.(D) 50069.

Penentang (perayu dalam rayuan ini) telah membuat perjanjian dengan SKK membeli sebuah bangunan rumah kedai dari syarikat tersebut dengan harga RM700,000 dan telah membayar sebanyak RM665,000.

Untuk memelihara kepentingan mereka, perayu telah memasukkan satu kaveat persendirian pada 23 September 1984 ke atas tanah yang sama. Selepas itu, disebabkan kegagalan SKK membayar balik hutangnya kepada responden, responden telah memohon perintah jualan dan permohonan ini telah dibenarkan oleh Mahkamah.

Perayu telah membuat bantahan terhadap permohonan responden itu tetapi bantahan itu ditolak oleh Mahkamah kerana sebagai pemegang gadaian yang berdaftar ia mempunyai prioriti mengatasi kepentingan perayu.

Justeru itu, Mahkamah telah membenarkan kaveat persendirian perayu diketepikan dan selepas itu telah membenarkan perintah jualan.

Isu yang ditimbulkan dalam rayuan ini ialah - sama ada keputusan yang dibuat oleh Hakim bicara yang arif itu merupakan satu keputusan dalam kamar atau satu keputusan yang dibuat di Mahkamah.

Diputuskan:

[1] Rekod prosiding menunjukkan bahawa perintah yang dibuat pada 30 Oktober 1989 itu adalah perintah dalam kamar. Dalam menyemak rekod prosiding Mahkamah ini mendapati bahawa prosiding dijalankan di Mahkamah terbuka.

[2] Untuk mengatasi (resolve) pertentangan kenyataan ini Mahkamah ini memutuskan untuk memakai apa yang dinyatakan dalam kedua-dua perintah Mahkamah bicara kerana perintah-perintah tersebut bertarikh kemudian dari apa yang dicatat dalam transcript jurutringkas berkenaan. Lagi pun, kedua-dua pihak dalam kes ini, perayu dan penentang telah sama-sama bertindak berasaskan fakta bahawa keputusan Hakim bicara yang arif dibuat dalam kamar. Justeru itu, perayu adalah diberi kebenaran untuk merayu kepada Mahkamah ini.

[3] Mengenai merit rayuan ini, undang-undang adalah jelas bahawa dibawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya. Sebagai pemegang gadaian yang mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal, responden berhak mendapatkan perintah jualan apabila penggadai ingkar membuat pembayaran balik hutang melainkan terbukti “sebab sebaliknya” (cause to the contrary) yang dimaksudkan dalam s. 256(3) Kanun Tanah Negara.

[4] Dalam rayuan ini, Hakim bicara yang arif telah memutuskan sebagai fakta terbukti bahawa penggadai (SKK) telah melakukan kemungkiran dan oleh kerana tidak ada bukti yang dikemukakan oleh penggadai (SKK) bahawa terdapat "sebab sebaliknya" yang dimaksudkan oleh s. 256(3) Kanun Tanah Negara, ia telah meluluskan permohonan responden mendapatkan perintah jualan.

[5] Berdasarkan keterangan, Mahkamah ini memutuskan bahawa keputusan Hakim bicara membatalkan kaveat persendirian perayu adalah betul kerana pengkaveat tidak berjaya melaksanakan beban buktinya sebagaimana yang dinyatakan dalam beberapa autoriti yang disebutkan diatas.

[Rayuan perayu ditolak dengan kos]

[**English Translation** of Headnote]

LAND LAW: *Order for sale - Whether respondent entitled to obtain order for sale as chargee in possession of title - Chargor defaulted - No proof of cause to the contrary - Section 256 NLC 1965 - Private caveat - Whether decision of trial Judge to revoke caveat correct - Caveator did not satisfy the onus of the burden of proof - Whether trial judge’s decision correct.*

CIVIL PROCEDURE: *Issue - Whether decision of trial Judge a decision in chambers or in open Court decision - Record of proceedings in stenographer's transcript contradicts Court order - Procedure to be observed - From a decision in chambers - To submit an appeal to Supreme Court.*

This appeal is against the whole decision of the trial Judge which was given at Kuala Lumpur on 30 October 1989.

The facts of the case is as follows:

On 14 January 1984, the applicant (respondent in this appeal) had provided loan facilities to a company SKK on the basis of security given by way of 52 plots of land, inclusive of the land involved in the instant case that is H.S.(D) 50069.

The defendant (the appellant in this appeal) had made agreement with SKK to purchase shop-house property from the said company for a price of RM700,000 and had paid a sum of RM665,000.

In order to protect their interest, the appellant entered a private caveat on 23 September 1984 on the said plot of land. Following that, because of SKK's failure to service the loan to the respondent, the respondent applied for an order of sale and this application was allowed by the Court.

The appellant objected to the respondent's application but the said objection was rejected by the Court on the ground that as the holder of registered charge the respondent had priority over the appellant's interest.

Therefore, the Court allowed the private caveat to be set aside and on the aftermath of that allowed the order for sale.

The issue in this appeal is whether the decision of the learned trial Judge is a decision made in chambers and or a decision made in open Court.

Held:

[1] The records of proceeding show that the order that was made on 30 October 1989 is an order made in chambers. In reviewing the record of proceedings this Court finds that the proceedings were held in open Court.

[2] In order to resolve this conflicting records, this Court takes the view, to use what is stated in the two orders of the trial Court because the said orders were dated earlier than that which is recorded in the stenographer's transcript. Also, both parties in the instant case, the appellant and the respondent conducted themselves on the facts that the decision of the learned trial Judge was given in chambers. Therefore the appellant is given leave to appeal to this Court.

[3] With regards to the merit of this appeal the law is settled and that under the Torrens system, registration is everything. As the chargee with an indefeasible title, respondent is qualified to obtain the said order of sale when the chargor fails to make payments of debts, except if there is "a cause to the contrary" as mandated by s. 256(3) of the National Land Code.

[4] In this appeal, the learned trial Judge had ruled as facts proved that the chargor (SKK) had breached and since no evidence was adduced by the chargor (SKK) that there was a "cause to the contrary" as required by s. 256(3) NLC, therefore the said Judge allowed respondent's application for the said order of sale.

[5] On the evidence, the decision of the learned trial Judge cancelling the said private caveat is appropriate because the caveator failed to discharge the onus of proof as required by the law.

[Appeal dismissed with costs.]

Kes-kes yang dirujuk:

Keng Soon Finance v. M.K. Retnam Holdings Sdn. Bhd & Anor. [1989] 1 CLJ (Rep) 1 ***(cit)***
Overseas Union Bank Ltd. v. Lee Guat Cheow & Co. Sdn. Bhd. [1987] 1 MLJ 51 ***(foll)***
Teh Bee v. R. Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7 ***(cons)***
Overseas Union Bank Ltd. lwn. Chuah Ah Sai [1989] 3 MLJ 503 ***(cons)***
Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(foll)***
Rajendar Kaur v. Jeswant Singh [1987] CLJ (Rep) 310 ***(cons)***
Overseas Chinese Banking Corpn. Ltd. v. Konsortium Utama Sdn. Bhd. [1989] 2 CLJ (Rep) 194 ***(foll)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 340(1), (2), 256(3)

Bagi pihak perayu - T.S. Marbeck; T/n. Yusuf Lee Pathma & Marbeck
Bagi pihak penentang - Tan Poh Meng; T/n. Nik Hussain & Partners

JUDGMENT

Mohd. Yusoff Mohamed HMA:

Rayuan ini ialah terhadap seluruh keputusan Hakim bicara Yang Arif Razak J diberi di Kuala Lumpur pada 30 Oktober 1989.

Fakta kes ini adalah seperti berikut. Pada 14 Januari 1984, pemohon (responden dalam rayuan ini) telah memberi kemudahan pinjaman kepada sebuah syarikat pemaju, Sin Keong Kemajuan Sdn. Bhd. (SKK), atas sekuriti 52 keping tanah, termasuklah tanah yang terlibat dalam kes ini, iaitu H.S.(D) 50069. Penentang (perayu dalam rayuan ini) telah membuat perjanjian dengan SKK membeli sebuah bangunan rumah-kedai dari syarikat tersebut dengan harga RM700,000 dan telah membayar sebanyak RM665,000. Untuk memelihara kepentingan mereka, perayu telah memasukkan satu kaveat persendirian pada 23 September 1984 ke atas tanah yang sama. Selepas itu, disebabkan kegagalan SKK membayar balik hutangnya kepada responden, responden telah memohon perintah jualan dan permohonan ini telah dibenarkan oleh Mahkamah. Perayu telah membuat bantahannya terhadap permohonan responden itu tetapi bantahannya telah ditolak oleh Mahkamah kerana sebagai pemegang gadaian yang berdaftar ia mempunyai prioriti mengatasi kepentingan perayu. Justeru itu, Mahkamah telah membenarkan kaveat persendirian perayu diketepikan dan selepas itu telah membenarkan perintah jualan. Isu yang ditimbulkan dalam rayuan ini ialah sama ada keputusan yang dibuat oleh Hakim bicara yang arif itu merupakan satu keputusan dalam kamar atau satu keputusan yang dibuat di Mahkamah terbuka.

Mengikut prosedur, jika keputusan itu satu keputusan dalam kamar, mana-mana pihak yang tidak berpuashati boleh, secara lisan atau bertulis, dalam tempoh 4 hari selepas keputusan itu dibuat, memohon kepada Pendaftar supaya perkara yang diputuskan itu di bawa ke Mahkamah terbuka untuk hujah lanjutan. Apabila permohonan sedemikian dibuat, terserahlah kepada Hakim sama ada ia mahu mendengar hujah lanjutan ataupun tidak. Jika ia mahu mendengar hujah lanjutan, ia boleh selepas itu mengesahkan keputusan yang dibuat di dalam kamar ataupun mengenepikannya. Jika ia tidak mahu mendengar hujah lagi, ia hendaklah mengeluarkan sijil bahawa ia tidak memerlukan hujah lagi. Jika prosedur ini tidak dipatuhi, suatu rayuan itu tidak boleh dibuat kepada Mahkamah Agung.

Rekod prosiding menunjukkan bahawa perintah yang dibuat pada 30 Oktober 1989 itu adalah perintah dalam kamar. Ini ketara apabila perintah bertarikh 13 Jun 1990 itu sendiri menyatakan bahawa, antara lain:

> ... Adalah Diperintahkan bahawa perintah yang dibuat dalam kamar bertarikh 30 Oktober 1989 disahkan ...

Dalam penghakiman bertulisnya, Hakim bicara yang arif telah menyatakan bahawa apa yang sebenarnya berlaku ialah bahawa ia telah membenarkan permohonan membuat hujah lanjutan, tetapi perayu kemudian telah memberitahunya, secara bertulis, bahawa mereka tidak mahu meneruskan permohonan mereka. Berdasarkan tindak-tanduk perayu ini, Hakim bicara yang arif telah memutuskan bahawa perayu telah menerima keputusannya dan oleh itu keputusan itu muktamad dan mengikat mereka.

Justeru itu, Hakim bicara yang arif telah menolak permohonan penentang (perayu dalam kes ini) supaya mereka dibenarkan merayu kepada Mahkamah Agung.

Dalam menyemak rekod prosiding, Mahkamah ini mendapati (di halaman 20 rekod tersebut) bahawa prosiding dijalankan di Mahkamah terbuka. Catatan berkenaan berbunyi:

> Transcript of the stenograph notes taken by R. Raman and Wong Iye Iye in open Court before the Honourable Mr. Justice Abdul Razak on Monday 9 October, 1989.

Catatan ini nampaknya bertentangan dengan apa yang difahamkan dari kandungan perintah 13 Jun 1990 dan perintah 30 Oktober 1989.

Untuk mengatasi (resolve) pertentangan kenyataan ini, Mahkamah ini memutuskan untuk memakai apa yang dinyatakan dalam kedua-dua perintah Mahkamah bicara kerana perintah-perintah tersebut bertarikh kemudian dari apa yang dicatat dalam transcript juruteringkas berkenaan. Lagi pun, kedua-dua pihak dalam kes ini, perayu dan penentang, telah sama-sama bertindak berasaskan fakta bahawa keputusan Hakim bicara yang arif dibuat dalam kamar. Justeru itu perayu adalah diberi kebenaran untuk merayu kepada Mahkamah ini.

Mengenai merit rayuan ini, undang-undang adalah jelas bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya: lihat penghakiman Ali, Ag. CJ dalam kes *Teh Bee v. R. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7. Ini bermakna bahawa berasaskan urusniaga yang telahpun sempurna didaftarkan bagi harta berkenaan iaitu H.S.(D) 50069, pemegang gadaian dalam kes ini (responden) mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal sebagai pemegang gadaian, melainkan terbukti wujud perkara-perkara yang disebutkan dalam s. 340(2) Kanun Tanah Negara, yang mana dalam penghakimannya, Hakim bicara yang arif telah menyatakan tidak wujud. Oleh itu memandangkan bahawa gadaian responden telah didaftar sebelum kaveat persendirian perayu dimasukkan, responden memperolehi prioriti.

Sebagai pemegang gadaian yang mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal, responden berhak mendapatkan perintah jualan apabila penggadai ingkar membuat pembayaran balik hutang, melainkan terbukti "sebab sebaliknya" (cause to the contrary) yang dimaksudkan dalam s. 256(3) Kanun Tanah Negara.

Dalam kes *Keng Soon Finance Bhd. v. M.K. Retnam Holdings Sdn. Bhd. & Anor.* [1989] 1 CLJ (Rep) 1, Lord Oliver of Aylmerton menyatakan (di hal. 4) bahawa:

> Section 256(3) of the National Land Code is mandatory. The Court 'shall' order a sale unless it is satisfied of the existence of (any) 'cause to the contrary'. Granted that these words have been construed in Malaysia as justifying the withholding of an order where to make one would be contrary to some rule of law or equity, they clearly cannot extend to enabling the Court to refuse relief simply because it feels sorry for the borrower ...

Dalam kes *Overseas Union Bank Ltd. v. Lee Guat Cheow & Co. Sdn. Bhd.* [1987] 1 MLJ 51, Hakim bicara Yang Arif Mohamed Dzaiddin H telah menyatakan (di hal 52-53) bahawa:

> Under s. 256(3) the onus is on the chargor ... to show ... the existence of (any) cause to the contrary. Normally this can be shown by way of defence that the registered charge is not valid for example non-compliance with the statutory provisions of the National Land Code or the loan was a money-lending transaction and not enforceable due to irregularities under the Moneylenders Ordinance, 1951. However, this was not the case here. What ... Counsel for the defendant had raised as issues for 'existence of cause to the contrary' was merely to show that ... it was inequitable to grant the order of sale ... Counsel for the defendant ... submitted that the bank was guilty of unconscionable conduct ... I find that the defendant has failed to show any existence of cause to the contrary under s. 256(3) of the National Land Code.

Keputusan Hakim bicara yang arif itu telah kemudian dikekalkan oleh Mahkamah Agung : Supreme Court Civil Appeal No. 282 of 1985, pada 26 November 1985.

Dalam kes *Overseas Union Bank Ltd. lwn. Chuah Ah Sai* [1989] 3 MLJ 503, Mohamed Dzaiddin H juga telah menyatakan (di hal. 504) bahawa:

> Pada pendapat saya, oleh kerana tugas membukti (onus) bahawa terdapatnya 'the existence of cause to the contrary' ... dikenakan kepada pihak defendan, maka tidaklah memadai bagi pihak tersebut hanya membuat bantahan awal. Adalah menjadi kewajipan pihak defendan membuktikan akan adanya 'cause to the contrary' dengan secara afidavit dengan mencatitkan di dalam afidavit butir-butir yang menunjukkan merit ...

Dalam kes *Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212, Lord Diplock telah menyatakan (di hal. 215) bahawa:

> The onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under s. 327 for removal of a caveat (is that) he must satisfy the Court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and, having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

Dalam kes *Rajendar Kaur v. Jeswant Singh* [1987] CLJ (Rep) 310, Syed Agil Barakbah SCJ menyatakan (di hal. 312):

> ... (The) duty of the trial Judge is to ascertain whether there is a serious question to be tried
>
> ...

Keputusan Majlis Privy dalam kes *Eng Mee Yong* telah dirujuk oleh Abdul Malek H dalam kes *Overseas Chinese Banking Corp. Ltd. v. Konsortium Utama Sdn. Bhd.* [1989] 3 MLJ 501. Dalam kes itu gadaian telah didaftarkan pada Oktober 1983 manakala kaveat persendirian telah dimasukkan pada September 1987. Pemegang gadaian telah memohon kepada Mahkamah supaya kaveat itu dibatalkan. Yang menjadi isu, kata Hakim bicara yang arif, ialah:

> The only question is whether the applicants, as chargees, had been aggrieved by the private caveat lodged by the respondents in the said land ...

Hakim bicara yang arif kemudian merujuk kepada keputusan Majlis Privy dalam kes *Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan* yang berbunyi:

> In this case, the onus was on the respondent, as caveator, to satisfy the Court that on the evidence presented to it his claim ... did raise a serious question to be tried and having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action ...

Setelah menegaskan bahawa pihak pengkaveat memikul dua beban bukti seperti yang digariskan oleh Majlis Privy itu, Hakim bicara yang arif kemudian merujuk kepada s. 340(1) dan (2) Kanun Tanah Negara lalu memutuskan:

> Not only are the applicants the chargees of the said land, but the charge had been registered prior to the sale and purchase agreement of the respondents ... Being the chargee with an indefeasible title and in the absence of any fraud, misrepresentation or forgery, the Court was satisfied that the applicants had been aggrieved by the subsequent lodgment of the caveat by the respondents ... and accordingly I allowed their application ...

Dalam rayuan ini, Hakim bicara yang arif telah memutuskan sebagai fakta terbukti bahawa penggadai (SKK) telah melakukan kemungkiran dan oleh kerana tidak ada bukti yang dikemukakan oleh penggadai (SKK) bahawa terdapat "sebab sebaliknya" yang dimaksudkan oleh s. 256(3) Kanun Tanah Negara, ia telah meluluskan permohonan responden mendapatkan perintah jualan.

Pada hemat kami, berdasarkan keterangan, keputusan Hakim bicara membatalkan kaveat persendirian perayu adalah betul kerana pengkaveat tidak berjaya melaksanakan beban buktinya sebagaimana yang dinyatakan dalam beberapa autoriti yang disebutkan di atas. Oleh yang demikian, rayuan perayu ditolak dengan kos dan deposit kepada responden.

Also found at [1992] 2 CLJ 1148